

**TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA**

**HOJA RESUMEN**

**TASACIÓN N° TAS2024-CV-ONP-004**



**SOLICITANTE**  
**PROPIETARIO**  
**UBICACIÓN REGISTRAL**

: OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP  
: FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR (DECRETO LEY N° 19990)  
: AVENIDA PASEO DE LA REPUBLICA, BOLIVIA, ESPAÑA Y GARCILASO DE LA VEGA, DISTRITO CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

**UBICACIÓN IN SITU**

: AVENIDA PASEO DE LA REPUBLICA, AVENIDA BOLIVIA, AVENIDA ESPAÑA Y AVENIDA GARCILASO DE LA VEGA, DISTRITO CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

**FECHA DE TASACIÓN**

: 04/12/2024

**TIPO DE BIEN**

: Centro Comercial y Oficinas

**ANTIGÜEDAD**

: 15 y 54 años

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

: Bueno y Regular

	USO FCR	USUFRUCTO	TOTAL
ÁREA DE TERRENO	: 9,614.20 m <sup>2</sup>	13,731.20 m <sup>2</sup>	23,345.40 m <sup>2</sup>
ÁREA TECHADA	: 49,105.29 m <sup>2</sup>	92,777.80 m <sup>2</sup>	141,883.09 m <sup>2</sup>
VALOR COMERCIAL (US\$)	: US\$ 50,092,522.95	US\$ 98,269,165.49	US\$ 148,361,688.44
VALOR COMERCIAL (S/)	: S/ 187,346,035.83	S/ 367,526,678.93	S/ 554,872,714.76
VALOR DE REALIZACIÓN (US\$)	: US\$ 40,074,018.36	US\$ 78,615,332.39	US\$ 118,689,350.75
VALOR DE REALIZACIÓN (S/)	: S/ 149,876,828.66	S/ 294,021,343.14	S/ 443,898,171.80
VALOR SIMILAR A NUEVO (US\$)	: US\$ 43,186,730.42	US\$ 71,724,197.15	US\$ 114,910,927.57
VALOR SIMILAR A NUEVO (S/)	: S/ 161,518,371.78	S/ 268,248,497.32	S/ 429,766,869.10
VALOR DE REPOSICIÓN (US\$)	: US\$ 25,480,170.95	US\$ 63,117,293.49	US\$ 88,597,464.44
VALOR DE REPOSICIÓN (S/)	: S/ 95,295,839.35	S/ 236,058,677.65	S/ 331,354,517.00
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO (US\$)	: US\$ 40,074,018.36	US\$ 78,615,332.39	US\$ 118,689,350.75
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO (S/)	: S/ 149,876,828.66	S/ 294,021,343.14	S/ 443,898,171.80

**TIPO DE CAMBIO**

: S/. 3.74/dólar

**COMENTARIOS**

: El inmueble tiene una CESION DE USUFRUCTO, en el asiento D00003 y D00007 (P.E. 12322062) de sus respectivas partidas electrónicas de cada Unidad Inmobiliaria: INTERSEGURO COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. inscrita en la partida N° 11020565, ha cedido su posición contractual en el derecho de usufructo que obra registrado en el asiento D00002 y D00006 (P.E. 12322062), a favor del PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF INTERPROPERTIES PERÚ presentado por la INTERNACIONAL DE TITULOS SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

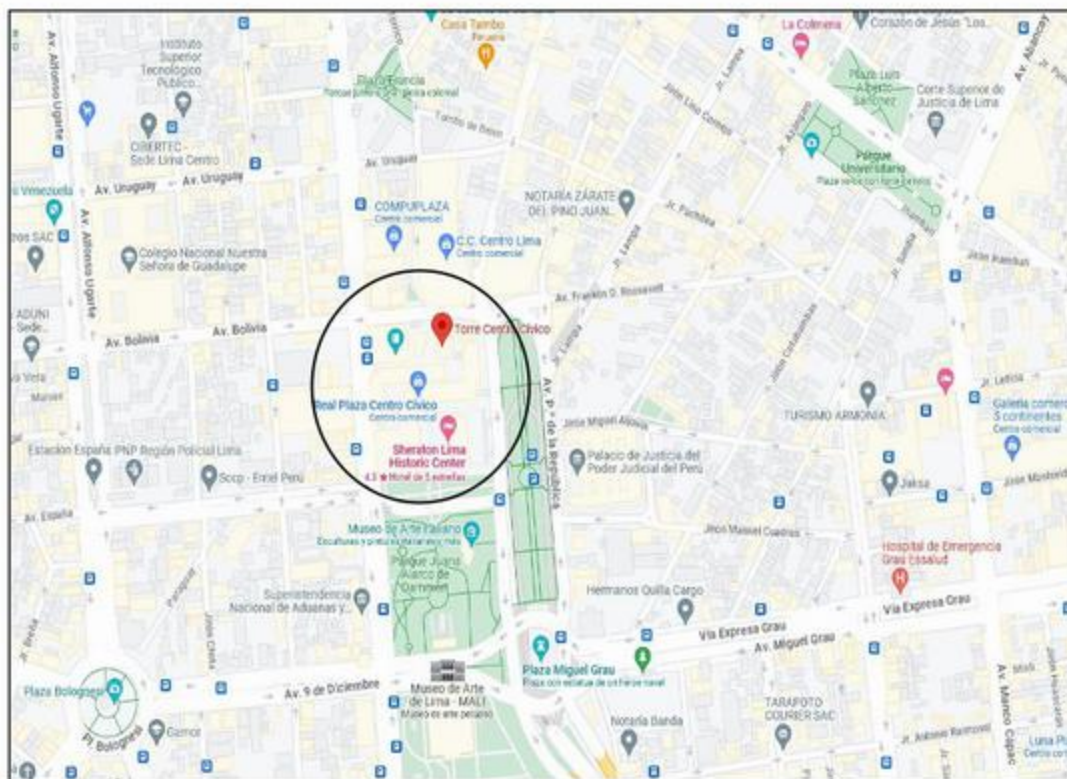
**N° DE HOJAS**

: 45

## INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL / USUFRUCTO

### A. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1. CROQUIS DE UBICACIÓN, INDICANDO LAS VÍAS PRINCIPALES DEL ENTORNO



Latitud: -12.056502° Longitud: -77.037403° (\*) Datos obtenidos Google Earth.

#### 2. NOMBRE DEL SOLICITANTE

OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP.

#### 3. NOMBRE DEL PROPIETARIO

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR (DECRETO LEY 19990)

#### 4. SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO

- El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 49069056 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima.



- El inmueble matriz cuenta con 08 independizaciones, realizado en 3 etapas:
  - o Etapla I: la Partida Matriz N° 49069056 se independizó en 4 Unidades Inmobiliarias primigenias: Unidad Inmobiliaria N° 1 (Partida N° 11600601), Unidad Inmobiliaria N° 2 (Partida N° 11600602), Unidad Inmobiliaria N° 3 (Partida N° 11600603) y, Unidad Inmobiliaria N° 4 (Partida N° 11600604).
  - o Etapla II: la Unidad Inmobiliaria N° 3 (Partida N° 11600603) se independizó en 2 Unidades Inmobiliarias: Unidad Inmobiliaria N° 3 Remanente (Partida N° 11989139) y Unidad Inmobiliaria N° 8 (Partida N° 11989140).
  - o Etapla III: la Unidad Inmobiliaria N° 4 (Partida N° 11600604), se independizó en 4 Unidades Inmobiliarias: Unidad Inmobiliaria N° 4 Remanente (Partida N° 12322062), Unidad Inmobiliaria N° 5 (Partida N° 12322063), Unidad Inmobiliaria N° 6 (Partida N° 12322064) y Unidad Inmobiliaria N° 7 (Partida N° 12322068).

ITEM	N°	CÓDIGO	DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE INMUEBLE	PARTIDA N°
1	4	8	Lima / Lima / Lima	Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	Av. Paseo de la República, Av. Bolivia, Av. España y Av. Garcilaso de la Vega, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima	Unidad Inmobiliaria N° 1	11600601
2	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 2	11600602
3	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 3	11600603
4	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 4	11600604
5	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 3	11989139
6	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 8	11989140
7	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 4	12322062
8	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 5	12322063
9	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 6	12322064
10	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 7	12322068
11	4	8	Lima / Lima / Lima			Partida Matriz	49069056

- Los inmuebles cuentan con Declaratoria de Fábrica.

## 5. OBJETO DE LA TASACIÓN

El objeto de la presente tasación es obtener los valores actualizados de los inmuebles del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), para efectos de explotación económica.

## 6. MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

La presente tasación se efectúa en base al método de tasación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas; en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020 y R.M. N°186-2021-VIVIENDA del 02 de julio de 2021.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CAP 157119  
RUC: 20662609792

*Castillo*  
ING. ANDRÉS CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RUC: 20662609792

*Alvarado*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Alvarado  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Alvarado*  
ING. CARLOS E. ALVARADO  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

Para el valor de realización en el mercado, aplicación de la resolución S.B.S. N° 11356-2008.

**7. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR**

Al 04 de diciembre de 2024.

**8. FECHA A LA CUAL ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN**

Al 04 de diciembre de 2024.

**9. TIPO DE CAMBIO A LA FECHA A QUE ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN**

S/. 3.74/dólar.

Nota. - El tipo de cambio empleado corresponde a la fecha de la inspección.

**COTIZACIÓN DE OFERTA Y DEMANDA TIPO DE CAMBIO PROMEDIO PONDERADO**

Ingrese fecha: 04/12/2024 (dd/mm/aaaa)

Consultar

Exportar

**Tipo de Cambio Mercado Profesional, Promedio Ponderado (S/ )**

Dólar de N.A.

3.7366

Fuente: BCRP

**10. UBICACIÓN DEL PREDIO**

UBICACIÓN SEGÚN PARTIDA REGISTRAL

- Inmueble de 5 Edificios denominado Centro Cívico y Comercial de Lima conformado por la Unidad Inmobiliaria N° 1: Edificio de Congresos y Certámenes, Unidad Inmobiliaria N° 2: Anfiteatro, Unidad Inmobiliaria N° 3: Torre de Oficinas, Unidad Inmobiliaria N° 4: Otros Edificios, Unidad Inmobiliaria N° 4: Área Remanente, Unidad Inmobiliaria N° 5, Unidad Inmobiliaria N° 6, Unidad Inmobiliaria N° 7 y Unidad Inmobiliaria Independiente N° 8: Segundo Piso, con frente a las Avenidas Paseo de la República y Bolivia, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

UBICACIÓN IN SITU

- Inmueble denominado Centro Cívico y Comercial de Lima, con frente e ingresos desde las Avenidas Paseo de la República, Bolivia, España y Garcilaso de la Vega, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

  
Oscar F. Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

  
Ing. Cándido Pérez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2009-INENAD/MCS-OPRCS

  
ARQ. ANALUCIA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2011-INENAD / MCS - OPRCS

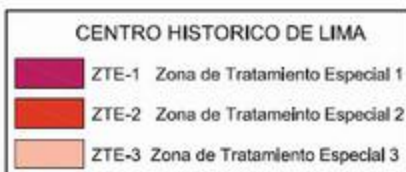
  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albornoz  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

  
ARQ. CARLOS E. ARACAMA MORÁN  
CAP N° 16493  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS



## 11. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : ZTE-1 – Zona de Tratamiento Especial 1  
Uso actual : Centro Comercial y Edificio de Oficinas  
Entorno : Comercial dentro del Centro Histórico



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

## 12. ÁREA DEL TERRENO Y ÁREA DE LA EDIFICACIÓN

### ÁREAS TOTALES CONSIDERADAS EN LA PRESENTE TASACIÓN:

Área de Terreno – Uso FCR	:	9,614.20 m <sup>2</sup>
Área de Terreno – Usufructo	:	13,731.20 m <sup>2</sup>
<b>Área de Terreno Total</b>	:	<b>23,345.40 m<sup>2</sup></b>

### Detalle de Área Techadas

Área Techada – Uso FCR	:	92,777.80 m <sup>2</sup>
Área Techada – Usufructo	:	49,105.29 m <sup>2</sup>
<b>Área Techada Total</b>	:	<b>141,883.09 m<sup>2</sup></b>

### DETALLE DE ÁREAS DE TERRENO

- USO DEL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR

Las áreas de terreno, administradas por la Oficina de Normalización Previsional – ONP, son:

USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	ÁREA DE TERRENO (m2)
USO FCR	4	Unidad Inmobiliaria N° 3	6,061.78
	5	Unidad Inmobiliaria N° 5	1,902.56
	6	Unidad Inmobiliaria N° 6	1,536.58
	7	Unidad Inmobiliaria N° 7	95.54
	8	Unidad Inmobiliaria N° 8	17.74
SUB - TOTAL (II)			9,614.20

- USUFRUCTO – U:

Las áreas de terreno, usufructuadas o en concesión del Real Plaza, son:

USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	ÁREA DE TERRENO (m2)
USUFRUCTO	1	Unidad Inmobiliaria N° 1	5,050.82
	2	Unidad Inmobiliaria N° 2	958.76
	3	Unidad Inmobiliaria N° 4	7,721.62
SUB - TOTAL (I)			13,731.20

- ÁREA DE TERRENO TOTAL:

El área de terreno total que conforma el Centro Cívico y Comercial de Lima, es:

USO	ÁREA DE TERRENO (m2)
USO FCR	13,731.20
USUFRUCTO	9,614.20
TOTAL (I) + (II)	23,345.40

### DETALLE DE ÁREAS TECHADAS

- USO DEL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR

Las áreas techadas, administradas por la Oficina de Normalización Previsional – ONP, son:

USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	ÁREA TECHADA (m2)
USO FCR	4	Unidad Inmobiliaria N° 3	32,704.25
	5	Unidad Inmobiliaria N° 5	9,826.23
	6	Unidad Inmobiliaria N° 6	6,093.84
	7	Unidad Inmobiliaria N° 7	408.56
	8	Unidad Inmobiliaria N° 8	72.41
SUB - TOTAL (II)			49,105.29

- USUFRUCTO – U:

Las áreas techadas, usufructuadas o en concesión del Real Plaza, son:

USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	ÁREA TECHADA (m2)
USUFRUCTO	1	Unidad Inmobiliaria N° 1	22,406.08
	2	Unidad Inmobiliaria N° 2	4,683.33
	3	Unidad Inmobiliaria N° 4	65,688.39
SUB - TOTAL (I)			92,777.80

- ÁREA TECHADA TOTAL:

Las áreas techadas totales, que conforman el Centro Cívico y Comercial de Lima, son:

USO	ÁREA TECHADA (m2)
USO FCR	92,777.80
USUFRUCTO	49,105.29
TOTAL (I) + (II)	141,883.09

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Clavero*  
Ing. Clavero Pérez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2009-INENAD/MCS-00PICS

*Castillo*  
ARQ. ANALUISA CASTILLO VALDERRAMA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2011-INENAD / MCS - 00PICS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP: 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Morán*  
ARQ. CARLOS E. ABRCA MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS



### 13. PERÍMETRO

El perímetro que delimita el predio, materia de la presente tasación, mide 690.27 ml.

Nota. – La presente información se obtuvo de los Planos proporcionados por El Cliente.

### 14. LINDEROS

Los linderos y medidas perimétricas del terreno son las siguientes:

- Por el frente : Con el área remanente del estado que lo separa de la Av. Paseo de la República, con 110.24 ml.
- Por la derecha : Con la Av. Bolivia, con 156.53 ml.
- Por la izquierda : Con la Av. España con línea quebrada de tres tramos de 79.52 ml, 78.18 ml y 78.25 ml.
- Por el fondo : Con la Av. Garcilaso de la Vega, con 187.55 ml.

Nota. – La presente información se obtuvo de los Planos proporcionados por El Cliente.

### 15. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

#### a. Descripción general del inmueble

El inmueble, materia de la presente tasación, corresponde a un Edificio de uso mixto, denominado Centro Cívico y Comercial de Lima, constituido por:

1. Torre de Oficinas, edificio de 33 pisos, 02 sótanos y azotea.
2. Edificio de tiendas constituida por dos sótanos y dos pisos.
3. Edificio de tres pisos para uso de Tiendas por departamentos y dos sótanos de estacionamientos.
4. 02 edificios longitudinales, constituido por dos sótanos y siete niveles de altura.

Todos los ambientes distribuidos en 08 Unidades Inmobiliarias independizadas de acuerdo al siguiente detalle:

- Área en Uso del FCR: Unidades Inmobiliarias N°03, N°05, N°06, N°07 y N°08, las cuales corresponden a las oficinas bajo administración de la Oficina de Normalización Previsional – ONP.



- Área en Usufructo: Unidades Inmobiliarias N°01, N°02 y N°04, áreas en concesión para el funcionamiento del Centro Comercial Real Plaza.

El inmueble tiene acceso a través de 4 avenidas importantes, como lo son la Avenida Paseo de la República, Avenida Bolivia, Avenida España y Avenida Garcilaso de la Vega.

El entorno es comercial y se ubica en el Centro histórico con presencia edificaciones importantes como el Hotel Sheraton, el Palacio de Justicia, Museo de Arte de Lima, Centro Comercial Centro Lima, Plaza Wilson, entre otros.

**b. Descripción de la distribución**

La distribución del inmueble es la siguiente:

**A. UNIDAD INMOBILIARIA N° 1: TIENDAS POR DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTOS**

- Sótano Dos: Dos cisternas y Cuarto de Bombas ACI, Cuarto de Bombas Contra incendio, Cuarto de Tableros, Cuarto de Instalaciones Electromecánicas, Pasillos, Escaleras y Ascensores, Baño Público, Incinerador, Área de Estacionamiento para 62 vehículos, Sub-Estación eléctrica, veredas y áreas de circulación, salidas de escape.
- Sótano Uno: Cuarto de Aire Acondicionado, Pasajes, Halls de ascensores y Escaleras, Área de Estacionamiento para 56 vehículos, Área de Circulación Vehicular, rampas de discapacitados, depósitos, andén de tienda por departamento, salidas de escape, montacargas.
- Nivel 1: Ingreso principal, Escalera 1, Escalera 2, Escalera 3, Escalera 4, Escalera M3-4, Boletería Multicines, Local de comidas, tiendas por departamentos, 3 locales comerciales, áreas de circulación, ascensor 3, áreas de circulación.
- Nivel 2: Ingreso, 02 Escaleras mecánicas exteriores, Tienda por departamentos, Escalera 1, Escalera 2, Escalera 3, Escalera 4, 02 Escaleras mecánicas interiores.
- Nivel 3: Escalera 1, Escalera 2, Escalera 3, Escalera 4, 02 Escaleras mecánicas interiores, 02 Escaleras mecánicas exteriores.
- Nivel 4: Escalera mecánica, Escalera 1, Escalera 2, Escalera 3, Escalera 4, Escalera 5, Hall exterior de ingreso general, Hall interior de distribución, Pasadizos, 06 Salas de Cine, Zona de concesión, Cocina, zona de equipos, Oficina, 02 Vestidores de empleados, 02 Baños de empleados, Baño para público (hombres), Baño para público (mujeres), Depósito.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2004-INENAD/MCS-OPRCS

*Castillo*  
ARQ. ANALUISA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2014-INENAD / MCS - OPNCS

*Alvarado*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Alvarado  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Alvarado*  
ARQ. CARLOS E. ARANCIBIA  
CAP N° 16493  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

B. UNIDAD INMOBILIARIA N° 2: ALMACÉN, DEPÓSITOS Y ESTACIONAMIENTOS

- Sótanos Dos: Cuarto de bombas, cuarto de equipo de aire acondicionado, estacionamiento para 10 vehículos, 10 depósitos, circulaciones y escaleras.
- Sótano Uno: Depósito de limpieza, depósito, circulaciones y escaleras.
- Nivel 1: Ingreso, hall de ingreso, 3 depósitos diversos, depósito de limpieza, caseta, escaleras y pasajes.
- Nivel 2: Caja de escalera.

C. UNIDAD INMOBILIARIA N° 3: EDIFICIOS TORRE DE OFICINAS

- Sótanos Dos: Circulaciones vehiculares y peatonales, área de estacionamiento para 46 vehículos, hall de escaleras y ascensores para el edificio, 7 depósitos, 4 cuartos de limpieza.
- Sótano Uno: Pistas y veredas de circulación vehicular y peatonal, área de estacionamientos para 48 vehículos, 12 depósitos, 4 cuartos de limpieza, administración, ascensores y escaleras.
- Nivel 1: Circulaciones peatonales, hall de ascensores, 4 tiendas, escaleras, ingresos de las avenidas, cada tienda con baño, escaleras que comunican con los niveles inferiores y caja de ascensores.
- Nivel 2: Cajas de escalera y ascensores, caja de ductos, vestíbulo para el grupo A de ascensores locales del 1 al 16 y el grupo B de 4 ascensores que atienden del 16° al 32° sin detenerse del 2 al 15, ambos vestíbulos en este nivel unidos por pasajes formando un conjunto, 4 escaleras del 1° a la azotea, 6 oficinas con baño, hall de ascensores, pasillos y escalera.
- Tercer al Trigésimo Primer Nivel: Cada nivel típico cuenta 6 oficinas con sus servicios higiénicos, hall de ascensores, pasillos, escaleras y botaderos. Tanque de agua N°1 y N°2, Caja máquinas de ascensores.  
Nota: Algunas de las oficinas han sido actualmente remodeladas en su totalidad.
- Trigésimo Tercer Nivel: Auditorio, salón de reunión de usos múltiples, ambientes de depósitos, SS.HH.
- Azotea: Sala de equipo de aire acondicionado, 2 cuartos de limpieza, 2 depósitos, servicios higiénicos de hombres y mujeres, cuarto de máquinas de ascensores del grupo "B", Tanque de Agua N° 1.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 000-2004-INENAD-MCS-00PMS

*Castillo*  
ARQ. ANALUISA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2014-INENAD / MCS - 00PMS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Arce*  
ARQ. CARLOS E. ARCE MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS



**D. UNIDAD INMOBILIARIA N° 4: OTROS EDIFICIOS C.C.C.L. (AREA REMANENTE)**

- Sótanos Dos: Circulaciones vehiculares y peatonales, área de estacionamiento para 156 vehículos, hall de escaleras y ascensores para el edificio, 40 depósitos, 4 baños de damas y caballeros, depósitos generales, sala de máquinas y cuartos de incineración.
- Sótano Uno: Rampa de acceso desde Av. España, rampa hacia el sótano dos, circulaciones vehiculares y peatonales, área de estacionamientos para 138 vehículos, hall de escaleras y ascensores, 4 baños de damas y caballeros, 40 depósitos, cuarto de máquinas.
- Primer Nivel: Circulaciones peatonales, hall de ascensores, escaleras para los edificios de la torre y de comercio, 55 tiendas, escaleras, ingresos de las avenidas, cada tienda con baño, tiendas nuevas, patio techado de tiendas, supermercado, zona de equipos, patio sin techar, escalera exterior, zona de equipos.
- Segundo Nivel: Circulaciones peatonales, escalera para los edificios de comercio, 21 tiendas con mezzanine, 4 tiendas sin mezzanine, escaleras que comunican con los niveles inferiores, accesos de las avenidas circundantes, todas las tiendas con baño, Boulevard con tiendas (módulos), Happyland.
- Tercer Nivel: Las mezzanine de las 21 tiendas, las cajas de escaleras y ascensores que dan acceso a los niveles superiores de los diferentes edificios, ductos de humos, bajada de tuberías, todas las tiendas con baños.
- Cuarto Nivel: Edificios longitudinales de comercio, oficinas y aulas con baños públicos, pasillo general, hall de ascensores y escaleras, cuarto de limpieza y depósitos.
- Quinto Nivel: Edificios longitudinales de comercio, oficinas con baños públicos, pasillo general, hall de ascensores y escaleras, cuartos de limpieza y depósitos.

**E. UNIDAD INMOBILIARIA N° 5: SEXTO Y SÉPTIMO PISO DE LOS DOS EDIFICIOS LONGITUDINALES DE COMERCIO (OFICINAS)**

- Sótanos Dos al Primer Nivel: Caja de ascensor hacia la Av. Paseo de la República.
- Segundo Nivel: Caja de ascensor hacia la Av. Paseo de la República, caja de ascensor hacia la Torre de oficinas y puente que comunica torre de oficinas con edificios longitudinales de comercio.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2004-INENAD/MCS-00PMS

*Castillo*  
ING. ANALUISA CASTILLO VALDERRAMA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2014-INENAD / MCS - 00PMS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Albarrán*  
ING. CARLOS E. ALBARRÁN MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

- Tercer Nivel al Quinto Nivel: Caja de ascensor hacia la Av. Paseo de la Republica y caja de ascensor hacia la Torre de oficinas.
- Sexto Nivel: 2 Edificios longitudinales de comercio, donde cada uno tiene 13 oficinas con mezzanine y 16 sin mezzanine, pasillo general, hall de ascensores y escaleras, cuartos de limpieza, depósitos, botaderos, cada oficina con baño. Torre de oficinas con 6 oficinas con baño, hall de ascensores, pasillos y escalera.
- Séptimo Nivel: 2 Edificios longitudinales de comercio, donde cada uno tiene 13 mezzanine de las oficinas indicadas en el piso anterior con sus respectivos servicios higiénicos y escaleras.

F. UNIDAD INMOBILIARIA N° 6: ESTACIONAMIENTOS

- Sótanos Dos: Pistas y veredas de circulación peatonal y vehicular, 84 estacionamientos vehiculares, 10 depósitos, servicios higiénicos múltiples para damas y caballeros, subestación eléctrica.
- Sótano Uno: Pista y veredas de circulación peatonal y vehicular, 74 estacionamientos vehiculares, 7 depósitos y dos subestaciones eléctricas.

G. UNIDAD INMOBILIARIA N° 7: DEPÓSITOS

- Sótanos Dos: 16 depósitos.
- Sótano Uno: 15 depósitos.

H. UNIDAD INMOBILIARIA N° 8: INGRESO A LA TORRE DE OFICINAS – FRENTE A PASEO DE LA REPUBLICA

- Área de circulación sin cerramientos laterales.

c. **Características técnicas de la edificación**

La edificación tiene las siguientes características:

- Cimentación: zapatas, losas, vigas de cimentación, muros de contención.
- Estructura: sistema mixto, sistema aporticado y muros de corte, vigas pretensadas y postensadas, escaleras de concreto armado, cisternas y tanques elevados de concreto armado en los niveles de azotea.
- Muros: de concreto armado en exteriores y fachadas, en interiores con tabiques de ladrillo del tipo pandereta de arcilla en amarre de sogas con mortero arena cemento, con tabiquería liviana de madera y yeso en interiores y divisiones de oficinas.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2004-INENAD/MCS-00PMS

*Castillo*  
ARQ. ANALUISA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2014-INENAD / MCS - 00PMS

*Alvarado*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Alvarado  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Alvarado*  
ARQ. CARLOS E. ALCARAZ MORA  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS



- Techos: Losas horizontales aligeradas, losas macizas, losas nervadas, de concreto armado, tijerales metálicos semipesados con cobertura de planchas de PVC y de policarbonato transparente. Techos acústicos en oficinas y tiendas.
- Revestimiento: con acabado caravista y solaqueados en fachadas en general, estacionamientos en sótanos, depósitos, cuartos de incineración limpieza, pasadizos, cuarto de grupos electrógenos, sub estación eléctrica, en interiores con tarrajeo cemento arena en los muros de ladrillo, con pepelma en baños públicos, tiendas y oficinas, mayólica blanca 15x15 en baños de vestuarios de anfiteatro, administración, caseta de vigilancia, cocina de comedor y restaurantes de la torre de color en comedor de empleados, baños de delegados y traductores, tarrajeo impermeabilizado en cisternas, falso cielo raso de yeso en edificios de congreso, anfiteatro, áreas de oficinas y hall de ascensores de la torre, enchape de madera en muros y techos de lobby, pintura látex en resto de ambientes.
- Pisos: vinílico de 20x20 y 30x30 en oficinas, oficinas de seguridad, hall, pasadizos, losetas venecianas en áreas de tiendas y baños públicos, de terrazo con filos de aluminio en escaleras, hall de ascensores de edificios de congresos, escaleras interiores, gres en hall de ascensores de playa de estacionamiento, alfombra en lobby, acceso, también en el hall, sala de atención, oficinas, salas de trabajo, de concreto armado pulido en estacionamientos, veredas, depósitos de sótanos.
- Puertas: contra placadas de madera en oficinas interiores, madera contra placada con enchape acabada en barniz, mamparas de vidrio templado incoloro y gris en exteriores de tienda, de madera con vidrio catedral en edificio longitudinal con rejas de fierro, las puertas llevan cerrajería de seguridad de doble golpe, en las puertas de emergencia con cerradura antipánico, del tipo metálica en acceso vehicular.
- Ventanas: Exteriores con perfiles de aluminio anodizado con vidrio crudo de color gris, de madera apersianada en baños de oficinas y ductos, blocks de vidrio en vanos de baños.
- Aparatos Sanitarios: Loza vitrificada blanca con inodoro, lavatorio, urinario, con fluxómetro y grifería cromada convencional. En los baños públicos con inodoro con tanque con fluxómetro.
- Instalaciones Eléctricas: el sistema es con redes empotradas en pisos y con sistema de bandejas en sótano, cuenta con tableros y sub tableros de alimentación para alumbrado, salidas para iluminación, tomacorrientes, teléfonos y alarmas.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2004-INENAD/MCS-OPRCS

*Castillo*  
ARQ. ANALUISA CASTILLO VALDERRAMA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2014-INENAD / MCS - OPRCS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Morán*  
ARQ. CARLOS E. ABRIL MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

El centro cívico se abastece a través de 02 subestaciones eléctricas, ubicadas en los sótanos.

Todo el complejo cuenta con un sistema de alarma contra incendios con red empotrada, centrales de alarma y pulsadores con gabinete y una red de telefonía, también cuenta con sistema de telemúsica.

- Instalaciones Mecánicas: El sistema de evacuación de basuras contaba inicialmente con evacuación de humo con cámaras de incineración con redes de tubería de fierro galvanizado.

El edificio de la Torre de oficinas con 4 ascensores hasta el piso 15 y 4 ascensores hasta los pisos superiores de funcionamiento ultrarrápido de marca OTIS.

En los edificios de comercio se han instalado 3 escaleras mecánicas eléctricas con funcionamiento desde el nivel de semisótano hasta el segundo nivel de uso público. En los sótanos se han instalado entradas de admisión para el equipamiento de renovación de aire, el mismo que es captado desde el nivel de plaza descargando en la parte superior de las zonas A y B. Cuenta con 4 sistemas nuevos de extracción de monóxido de carbono.

- Instalaciones Sanitarias: redes empotradas de agua fría y caliente empotrada de fierro galvanizado y cobre, cuenta con una cisterna de concreto con sistema de bombeo de agua incluyendo el agua contra incendios con toma exterior del tipo siamesa.

Los niveles bajos cuentan con equipos hidroneumáticos. El sistema de agua caliente está compuesto por calentadores verticales con válvulas de seguridad y de purga, tanques para el almacenamiento diario de petróleo y bombas centrífugas para recirculación.

Las tuberías de desagüe son de fierro fundido con empalme hacia la red pública, los niveles inferiores con un sistema de bombeo con 2 bombas verticales con alternador de secuencia, relevador y alarma.

- Sistema de alarmas contra incendios en todos los pisos, sistema de aire acondicionado en ambientes de tienda y algunas oficinas.

#### d. Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes

El inmueble cuenta con las siguientes obras complementarias en buen estado de conservación, listadas a continuación:

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2004-INENAD/MCS-00PCS

*Castillo*  
ARQ. ANALUISA CASTILLO VALDERRAMA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2011-INENAD / MCS - 00PCS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Morán*  
ARQ. CARLOS E. ABARCA MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS



- Dos Cisterna de 160m<sup>3</sup> y 250m<sup>3</sup> para el almacenamiento de agua.
- Una cisterna de 400m<sup>3</sup> para Red Contra Incendio.
- Sistema e impulsión de agua con 5 bombas de 5 Hp.
- Sistema contra incendio - 1000Gpm.
- Tres Ascensores de 900Kg para el Mall.
- Cuatro Ascensores de 1125kg para el Edificio LPR/LGV.
- Once escaleras mecánicas.
- Una Sub estación eléctrica de 1250kVA con tres Transformadores.
- Un Montacargas de 1600kg.
- Sistema de monitoreo y seguridad conformado por 120 cámaras/1 panel A&D.
- Cinco sistemas de aire acondicionado de 18,000BTU.
- Un Grupo Electrónico de 750kw.

**e. Áreas Comunes**

El Centro Comercial cuenta con áreas comunes como los pasillos de distribución o circulación, las escaleras y ascensores. Por otro lado, los Edificios también cuentan con sus áreas comunes como pasillos, escaleras y ascensores, que son de uso exclusivo por el personal que labora en dichos ambientes.

**f. Material Predominante del inmueble**

Concreto.

**g. Antigüedad, estado de conservación y depreciación del inmueble**

El inmueble tiene una antigüedad de 15 y 54 años, donde de acuerdo a la inspección ocular, el estado de conservación Bueno y Regular, y Concreto como material predominante, se estima el siguiente factor de depreciación de 0.88 y 0.59.

**16. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DEL INMUEBLE**

Características urbanas:					
Tipo de Zona:	Urbana	Uso predominante:	Comercio	Demanda/Interés:	Fuerte
Altura de edificación:	Alta	Desarrollo:	Estacionario	Tendencia Desarrollo:	Consolidado Heterogéneo
Zonificación:	ZTE-1	Estado de conservación:	Bueno	Nivel Socioeconómico:	Medio

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2009-INENAD/MCS-OPRCS

*Castillo*  
ARQ. ANALUISA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2011-INENAD / MCS - OPRCS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Morán*  
ARQ. CARLOS E. ABRCA MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

<b>Equipamiento:</b>					
<b>Comercial:</b>	Abundante	<b>Escolar:</b>	Suficiente	<b>Asistencial:</b>	Suficiente
<b>Áreas verdes:</b>	Suficiente	<b>Zonas Recreativas:</b>	Suficiente	<b>Estacionamiento:</b>	Suficiente

## 17. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Infraestructura urbana:					
Vías asfaltadas:	Completas	Veredas:	Completas	Alcantarillado:	Completas
Agua potable:	Completas	Alumbrado:	Completas	Otros:	Servicio de Internet y Cable
Calidad:	Media			Estado de Conservación:	Bueno
Avenidas principales de acceso:					
Avenida 1:	Av. Paseo de la República	Avenida 2:	Av. Garcilaso de la Vega	Avenida 3:	Av. Bolivia

## 18. SERVIDUMBRES

- En el Asiento 2 del Tomo 1422 a Fojas 032, el inmueble soporta una servidumbre perpetua sobre la rampa-cofa, para el uso de "Sheraton Perú", sus huéspedes, inquilinos, invitados y cualquier otro que quiera hacer uso de la rampa, con el propósito de ingresar y salir del garaje subterráneo que integrará el Centro Cívico y Comercial de Lima construido por la caja y bajo el suelo de la superficie del hotel.
- En sus respectivas partidas, la Unidad Inmobiliaria N°1 y Unidad Inmobiliaria N°2 gozan del derecho de servidumbre de paso, otorgado por la Unidad Inmobiliaria N°3 y Unidad Inmobiliaria N°4. Unidad Inmobiliaria N°3 goza del derecho de servidumbre de paso, otorgado por la Unidad Inmobiliaria N°4 y viceversa. Unidad Inmobiliaria N°4 otorga una servidumbre de paso a favor de la UI 5, 6 y 7. UI 5, 6 y 7 gozan de derecho de servidumbre otorgado por la Unidad Inmobiliaria N°3. Las Unidades Inmobiliarias N°5, N°6 y N°7 funciona como predio sirviente a favor de las Unidades Inmobiliarias N°1, N°2 y N°3. La Unidad Inmobiliaria N°6 otorga una servidumbre a la Unidad Inmobiliaria N°7. La Unidad Inmobiliaria N°8 funciona como predio sirviente a favor de la Unidad Inmobiliaria N°1, N°2 y N°4.

## 19. GRAVÁMENES Y CARGAS

CESION DE USUFRUCTO, en el asiento D00003 y D00007 (P.E. 12322062) de sus respectivas partidas electrónicas de cada Unidad Inmobiliaria: INTERSEGURO COMPAÑÍA DE SEGUROS



S.A. inscrita en la partida N° 11020565, ha cedido su posición contractual en el derecho de usufructo que obra registrada en el asiento D00002 y D00006 (P.E. 12322062), a favor del PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF INTERPROPERTIES PERÚ presentado por la INTERNACIONAL DE TITULOS SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

## 20. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

Para la elaboración del presente informe se proporcionó el Margesí de los inmuebles del FCR, conteniendo para este predio, los siguientes documentos:

- Certificado Literal de los inmuebles, de fecha 01 de diciembre de 2024.
- Predio Urbano – Año 2024.
- Planos de distribución.

## 21. OBSERVACIONES

- El área de terreno y las áreas techadas consideradas se obtuvieron de los planos de distribución proporcionados por el solicitante y del cuadro margesí de áreas de inmuebles del FCR, lo cual se verificó con lo indicado en la Partida Electrónica N° 49069056, donde el área de terreno total coincide; sin embargo, las áreas techadas consideradas difieren de lo indicado en las Partidas Electrónicas de las Unidades Inmobiliarias.
- El estado de conservación se obtuvo conforme a las definiciones del Artículo 13 del Reglamento Nacional de Tasaciones, en este caso estado de conservación “bueno”, dado que se define como *“aquellas edificaciones que reciben mantenimiento permanente y sólo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal”*, coincidiendo con lo verificado en la inspección ocular de los inmuebles dados en Usufructo.
- El estado de conservación se obtuvo conforme a las definiciones del Artículo 13 del Reglamento Nacional de Tasaciones, en este caso estado de conservación “regular”, dado que se define como *“aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado; o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan deterioros visibles debido al uso normal”*, coincidiendo con lo verificado en la inspección ocular de los inmuebles en uso del FCR.
- Partida Registral: Se obtuvieron todas las partidas conformantes del inmueble, mismas que fueron revisadas en su totalidad para efectos del presente informe.

## B. TASACIÓN

### 1. VALOR DE TERRENO (VT)

De acuerdo al estudio de mercado de la zona donde se ubica el terreno y teniendo en consideración las obras de infraestructura urbana, así como su zonificación, tipo de vía en la que se ubica, extensión, uso, servicios con los que cuenta, característica del entorno y oferta, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación:

$$VUT = US\$ 2\,560.00 / m^2$$

Por lo tanto:

$$VT = VUT \times AT / m^2$$

INMUEBLE	Área de Terreno		VUT		Total (US\$)	Total (S/)
USUFRUCTO	m <sup>2</sup>	13,731.20	\$/m <sup>2</sup>	2,560.00	35,151,872.00	131,468,001.28
USO FCR	m <sup>2</sup>	9,614.20	\$/m <sup>2</sup>	2,560.00	24,612,352.00	92,050,196.48
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	m <sup>2</sup>	23,345.40	\$/m <sup>2</sup>	2,560.00	59,764,224.00	223,518,197.76

$$VT = US\$ 59,764,224.00$$

### 2. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE)

De acuerdo a las características constructivas y a los acabados del inmueble, se estima el precio de mercado de la edificación en:

Valor de la Edificación:

$$VE = VUE \times AT \times D$$

Dónde:

- VUE = Valor unitario de la edificación
- AT = Área Techada
- FD = Factor de depreciación

Donde, el VUE, de acuerdo al tipo de edificación es:



N°	Partida	UNIDAD INMOBILIARIA N° 1 VUE1: TIENDAS POR DEPARTAMENTO Y CINE		UNIDAD INMOBILIARIA N° 1 VUE2: ESTACIONAMIENTOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 VUE3: ALMACÉN, DEPÓSITOS Y ESTACIONAMIENTOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 3 VUE4: OFICINAS (TORRE)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 3 VUE5: SÓTANOS (TORRE)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 4 VUE6: ÁREA REMANENTE (OFICINAS)	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38
2	Techos	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99
3	Pisos	D	171.78	H	43.41	H	43.41	C	194.74	H	43.41	D	171.78
4	Puertas y Ventanas	D	149.06	D	149.06	D	149.06	B	263.28	D	149.06	D	149.06
5	Revestimientos	F	112.60	I	0.00	I	0.00	F	112.60	I	0.00	F	112.60
6	Baños	B	138.13	H	0.00	H	0.00	C	95.82	H	0.00	B	138.13
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	A	533.91	B	389.84	B	389.84	A	533.91	B	389.84	B	389.84
Costo Unitario de Edificación (S/)			2,257.85		1,734.68		1,734.68		2,352.72		1,734.68		2,113.78
Gastos Generales (15%)			338.68		260.20		260.20		352.91		260.20		317.07
Utilidad (15%)			338.68		260.20		260.20		352.91		260.20		317.07
IGV (18%)			406.41		312.24		312.24		423.49		312.24		380.48
Tipo de cambio			S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			893.48		686.45		686.45		931.02		686.45		836.47

N°	Partida	UNIDAD INMOBILIARIA N° 4 VUE7: ÁREA REMANENTE (ESTACIONAMIENTOS)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 5 VUE8: EDIFICIOS LONGITUDINALES (OFICINAS)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 5 VUE9: EDIFICIOS LONGITUDINALES (SÓTANOS)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 6 VUE10: ESTACIONAMIENTOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 7 VUE11: DEPÓSITOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 8 VUE12: INGRESO A TORRE	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	H	0.00
2	Techos	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	H	0.00
3	Pisos	H	43.41	B	295.88	H	43.41	H	43.41	H	43.41	B	295.88
4	Puertas y Ventanas	D	149.06	C	170.16	D	149.06	D	149.06	D	149.06	I	0.00
5	Revestimientos	I	0.00	C	302.59	I	0.00	I	0.00	I	0.00	I	0.00
6	Baños	H	0.00	B	138.13	H	0.00	H	0.00	H	0.00	H	0.00
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	389.84	B	389.84	B	389.84	B	389.84	B	389.84	I	0.00
Costo Unitario de Edificación (S/)			1,734.68		2,448.97		1,734.68		1,734.68		1,734.68		295.88
Gastos Generales (15%)			260.20		367.35		260.20		260.20		260.20		44.38
Utilidad (15%)			260.20		367.35		260.20		260.20		260.20		44.38
IGV (18%)			312.24		440.81		312.24		312.24		312.24		53.26
Tipo de cambio			S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			686.45		969.11		686.45		686.45		686.45		117.09

Por lo tanto:

INMUEBLE	Área Techada		Total (US\$)	Total (S/)
USUFRUCTO	m²	92,777.80	63,117,293.49	236,058,677.65
USO FCR	m²	49,105.29	25,480,170.95	95,295,839.35
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	m²	141,883.09	88,597,464.44	331,354,517.00

USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	PISO	ÁREA TECHADA (m2)	VUT (US\$/m²)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	F.D.	Valor de Edificaciones (US\$)	Valor de Edificaciones (\$/)
USUFRUCTO	1	Unidad Inmobiliaria N° 1	Sotanos 1, 2 y Semisotano	9,321.50	686.45	6,398,739.13	Concreto	15	Bueno	0.88	5,630,890.43	21,059,530.22
			Niveles 1 al 7	13,084.58	893.48	11,690,835.56	Concreto	15	Bueno	0.88	10,287,935.30	38,476,878.01
	2	Unidad Inmobiliaria N° 2	Sotanos 1 y 2	1,977.16	686.45	1,357,220.52	Concreto	15	Bueno	0.88	1,194,354.06	4,466,884.17
			Niveles 1 al 2	2,706.17	686.45	1,857,649.08	Concreto	15	Bueno	0.88	1,634,731.19	6,113,894.64
	3	Unidad Inmobiliaria N° 4	Sotanos 1 y 2	30,173.04	686.45	20,712,268.60	Concreto	15	Bueno	0.88	18,226,796.36	68,168,218.40
			Niveles 1 al 7	35,515.35	836.47	29,707,484.26	Concreto	15	Bueno	0.88	26,142,586.15	97,773,272.20
SUB - TOTAL (I)				92,777.80		71,724,197.15					63,117,293.49	236,058,677.64
USO FCR	4	Unidad Inmobiliaria N° 3	Sotano 2	2,573.51	686.45	1,766,584.68	Concreto	54	Regular	0.59	1,042,284.96	3,898,145.77
			Sotano 1	2,558.78	686.45	1,756,473.21	Concreto	54	Regular	0.59	1,036,319.20	3,875,833.80
			Nivel 1	1,395.19	931.02	1,298,954.89	Concreto	54	Regular	0.59	766,383.39	2,866,273.87
			Nivel 2	735.76	931.02	685,007.15	Concreto	54	Regular	0.59	404,154.22	1,511,536.78
			Nivel 3	808.59	931.02	752,814.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,160.55	1,661,160.47
			Nivel 4	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 5	808.59	931.02	752,814.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,160.55	1,661,160.47
			Nivel 6	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 7	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 8	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 9	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 10	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 11	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 12	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 13	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 14	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 15	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 16	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 17	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 18	808.57	931.02	752,795.50	Concreto	54	Regular	0.59	444,149.35	1,661,118.56
			Nivel 19	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 20	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 21	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 22	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 23	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 24	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 25	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 26	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 27	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 28	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 29	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 30	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 31	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
			Nivel 32	832.03	931.02	774,637.30	Concreto	54	Regular	0.59	457,036.01	1,709,314.68
	Azotea	855.49	931.02	796,479.11	Concreto	54	Regular	0.59	469,922.67	1,757,510.80		
	5	Unidad Inmobiliaria N° 5	Sotano 2	2.16	686.45	1,479.30	Concreto	54	Regular	0.59	872.79	3,264.22
			Sotano 1	2.16	686.45	1,479.30	Concreto	54	Regular	0.59	872.79	3,264.22
			Nivel 1	2.16	969.11	2,088.43	Concreto	54	Regular	0.59	1,232.18	4,608.34
			Nivel 2	3.99	969.11	3,866.75	Concreto	54	Regular	0.59	2,281.39	8,532.38
			Nivel 3	3.99	969.11	3,866.75	Concreto	54	Regular	0.59	2,281.39	8,532.38
			Nivel 4	3.99	969.11	3,866.75	Concreto	54	Regular	0.59	2,281.39	8,532.38
			Nivel 5	3.99	969.11	3,866.75	Concreto	54	Regular	0.59	2,281.39	8,532.38
Nivel 6			4,718.92	969.11	4,573,156.73	Concreto	54	Regular	0.59	2,698,162.47	10,091,127.64	
6	Unidad Inmobiliaria N° 6	Nivel 7	5,084.89	969.11	4,927,824.64	Concreto	54	Regular	0.59	2,907,416.54	10,873,737.85	
		Sotano 2	3,057.88	686.45	2,099,079.14	Concreto	54	Regular	0.59	1,238,456.69	4,631,828.02	
		Sotano 1	3,035.96	686.45	2,084,032.16	Concreto	54	Regular	0.59	1,229,578.98	4,598,625.37	
7	Unidad Inmobiliaria N° 7	Sotano 2	204.95	686.45	140,688.65	Concreto	54	Regular	0.59	83,006.30	310,443.58	
		Sotano 1	203.61	686.45	139,769.43	Concreto	54	Regular	0.59	82,463.96	308,415.22	
8	Unidad Inmobiliar N° 8	Nivel 2	72.41	117.09	8,478.28	Concreto	54	Regular	0.59	5,002.18	18,708.17	
SUB - TOTAL (II)				49,105.29		43,186,730.42					25,480,170.95	95,295,839.47
TOTAL (I) + (II)				141,883.09		114,910,927.57					88,597,464.44	331,354,517.11



### 3. VALOR DE LAS ÁREAS COMUNES (VAC)

El valor de las áreas comunes se ha valorizado dentro de la valorización de las edificaciones, ya que forman parte de las áreas techadas y/u ocupadas de las unidades inmobiliarias.

### 4. VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

El valor de las obras complementarias ha sido incluido en el valor de la edificación, como parte de las categorías de instalaciones.

### 5. VALOR TOTAL DEL PREDIO

El Valor de Tasación del Predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT), más el Valor de la Edificación (VE), más el Valor de Áreas Comunes (VAC), más el Valor de Obras Complementarias (VOC):

$$VTP = VT + VE + VAC + VOC$$

INMUEBLE	Valor del Terreno (US\$)	Valor de Edificaciones (US\$)	Valor Total del Predio (US\$)	Valor Total del Predio (S/)
USUFRUCTO	35,151,872.00	63,117,293.49	98,269,165.49	367,526,678.93
USO FCR	24,612,352.00	25,480,170.95	50,092,522.95	187,346,035.83
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	59,764,224.00	88,597,464.44	148,361,688.44	554,872,714.76

$$VTP = \text{US\$ } 148,361,688.44$$

SON: CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

### 6. VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VC)

Después del análisis realizado se considera que el Valor Total del Predio es igual al Valor Comercial del inmueble, puesto que el valor obtenido se obtiene por el Método de Costos o Tasación Directa.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 000-2009-INENAD-MCS-00PMS

*Castillo*  
ING. ANALUISA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-INENAD / MCS - 00PMS

*Alvarado*  
Ing. Yuliy Elizabeth Rojas Alvarado  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Alvarado*  
ING. CARLOS E. ALVARADO  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

VC = VTP

Por lo tanto:

Descripción	VTP (US\$)	VC (US\$)	VC (S/)
USUFRUCTO	98,269,165.49	98,269,165.49	367,526,678.93
USO FCR	50,092,522.95	50,092,522.95	187,346,035.83
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	148,361,688.44	148,361,688.44	554,872,714.76

VC = US\$ 148,361,688.44

SON: CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

## 7. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE EN EL MERCADO (VRM) (RESOLUCIÓN S.B.S N° 11356-2008)

El Valor de Realización inmediata en el mercado, es el Valor Neto del inmueble, que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación:

Deducciones a aplicar:

- Gastos de Publicidad	2.00%
- Gastos de Tasación para realización	0.20%
- Comisiones de ventas	5.00%
- Mantenimiento	2.00%
- Para realizar el inmueble en un plazo de 360 días y establecido que a la fecha el mercado de oferta es mayor que la demanda para este tipo de inmuebles, consideramos un ajuste en el valor para poder vender el inmueble en ese plazo de	10.80%

**Total de deducciones 20.00%**



$$VRM = VC \times 0.80$$

Descripción	VC (US\$)	Factor de Realización	VRI (US\$)	VRI (S/)
USUFRUCTO	98,269,165.49	0.80	78,615,332.39	294,021,343.14
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	50,092,522.95	0.80	40,074,018.36	149,876,828.66
<b>TOTAL</b>	<b>148,361,688.44</b>		<b>118,689,350.75</b>	<b>443,898,171.80</b>

$$VRM = \text{US\$ } 118,689,350.75$$

**SON: CIENTO DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA CON 75/100 DÓLARES AMERICANOS.**

*Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar*

## 8. VALOR SIMILAR NUEVO

El Valor Similar nuevo será igual al Valor de Reposición sin Depreciar (VESD), más el Valor de las Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD), más el Valor de las Obras Complementarias Sin Depreciar (VOCSD):

$$VSN = VESD + VACSD + VOCSD$$

USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	VALOR SIMILAR A NUEVO (US\$)
USUFRUCTO	1	Unidad Inmobiliaria N° 1	18,089,574.69
	2	Unidad Inmobiliaria N° 2	3,214,869.60
	3	Unidad Inmobiliaria N° 4	50,419,752.86
USUFRUCTO			71,724,197.15
USO FCR	4	Unidad Inmobiliaria N° 3	29,193,187.34
	5	Unidad Inmobiliaria N° 5	9,521,495.42
	6	Unidad Inmobiliaria N° 6	4,183,111.30
	7	Unidad Inmobiliaria N° 7	280,458.08
	8	Unidad Inmobiliaria N° 8	8,478.28
USO FCR			43,186,730.42
Centro Cívico y Comercial De Lima / Usufructo / FCR 19990			114,910,927.57

$$VSN = \text{US\$ } 114,910,927.57$$

**SON: CIENTO CATORCE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE CON 57/100 DÓLARES AMERICANOS.**

*Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar*

## 9. VALOR DE REPOSICIÓN

Es el Valor Similar Nuevo (VSN), afectado por la Depreciación:

USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	VALOR DE REPOSICIÓN (US\$)
USUFRUCTO	1	Unidad Inmobiliaria N° 1	15,918,825.73
	2	Unidad Inmobiliaria N° 2	2,829,085.24
	3	Unidad Inmobiliaria N° 4	44,369,382.51
USUFRUCTO			63,117,293.49
USO FCR	4	Unidad Inmobiliaria N° 3	17,223,980.53
	5	Unidad Inmobiliaria N° 5	5,617,682.30
	6	Unidad Inmobiliaria N° 6	2,468,035.67
	7	Unidad Inmobiliaria N° 7	165,470.27
	8	Unidad Inmobiliaria N° 8	5,002.18
USO FCR			25,480,170.95
Centro Cívico y Comercial De Lima / Usufructo / FCR 19990			88,597,464.44

**VREP = US\$ 88,597,464.44**

**SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON 44/100 DÓLARES AMERICANOS.**

*Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar*

## 10. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO

De acuerdo con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) existen principios de tasación para tener en cuenta como:

**Principio de finalidad:** La finalidad de la valoración condiciona la base de valor, el método y/o las técnicas de valoración a seguir.

**Principio de mayor y mejor uso:** El valor de un inmueble está dado por el uso que genera el ingreso neto más alto probable dentro de un periodo específico. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Que el uso sea razonable o apropiadamente justificado.
- Que sea legalmente posible, es decir, que el uso esté permitido por la normativa urbanística vigente y/o cualquier otra ley.



- Que sea financieramente factible posible.

Bajo estos principios, se debe tener en cuenta el propósito de la tasación, los cuales definirán las bases de valor a utilizar.

El valor comercial se define como la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Los factores técnicos y legales de un inmueble afectan proporcionalmente a su valor comercial, es por ello que un predio con un inquilino u ocupante, ajeno a que pague o no pague la renta, condiciona su oferta en el mercado dado que genera a la demanda incertidumbre sobre la adquisición del predio, porque no podría usar inmediatamente el inmueble.

El comprador es quien se encarga de realizar toda acción legal, lo que implica inversión de tiempo y dinero. En estos casos, es recomendable tener asesoría legal sobre los riesgos de este tipo de compra, pues los ocupantes podrían tener algún derecho sobre el predio.

Por lo tanto, consideremos que el valor de mercado de un predio ocupado se ve afectado por las siguientes condiciones de acuerdo con el criterio del perito:

Deducciones para aplicar al valor comercial:

- Gastos legales	20.00%
<b>Total de deducciones</b>	<b>20.00%</b>

Por lo tanto:

Descripción	VC (US\$)	Factor de Ocupación	VCIO (US\$)	VCIO (\$/)
USUFRUCTO	98,269,165.49	0.80	78,615,332.39	294,021,343.14
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	50,092,522.95	0.80	40,074,018.36	149,876,828.66
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	148,361,688.44		118,689,350.75	443,898,171.80

**VCIO = US\$ 118,689,350.75**

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 151119  
RD N° 006-2009-INENAD/MCS-00PMS

*Castillo*  
ABD. ANALUISA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2011-INENAD / MCS - 00PMS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Morán*  
ABD. CARLOS E. ARACELI MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

**SON: CIENTO DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA CON 75/100 DÓLARES AMERICANOS.**

**Tipo de Cambio:** S/ 3.74/dólar

### B.1. ESTUDIOS DE MERCADO

INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE TERRENOS DE REFERENCIA, MÉTODO DE COSTOS O TASACIÓN DIRECTA

*Chavez v. b.*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20562803792

*Claudia*

ARO, AMALUCIA CASTILLO VALDIVIAZO  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-VIVIENDA / VINCOS - DOPNCS

*Yuly Elizabeth Rojas Albarán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

  
 MR. CARLOS F. ABARCÁ MORÁN  
 CAP N° 16483  
 AGENTE INMOBILIARIO  
 N° 10650-2N-MVCS

[illegible]



### UBICACIÓN DE MUESTRAS



*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662809792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 006-2004-INENAD/MCS-OPMCS

*Civil*  
ARQ. ANALUCIA CASTILLO VALDIVIAZO  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2013-INENAD / MCS - OPNCS

*Albarran*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarran  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Arce*  
ARQ. CARLOS E. ARCE MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 10650-PN-MVCS

**C. ANEXOS**

**1. CUADRO RESUMEN GENERAL DE LAS VALORIZACIONES POR CADA INMUEBLE**

VALORES COMERCIALES	VALORIZACIÓN (US\$)	VALORIZACIÓN (S/)
1. Terreno	59,764,224.00	223,518,197.76
2. Edificaciones	88,597,464.44	331,354,517.00
3. Valor Total del Predio (Método de Costos - VTP)	148,361,688.44	554,872,714.76
4. Valor Total Comercial (Método Comparativo - MC)	148,361,688.44	554,872,714.76
Factor de Mercado (MC/VTP)	1.00	1.00

Nota. - Dicho cuadro relaciona los Valores Comerciales de un predio obtenido mediante los dos métodos, Costos o Tasación Directa y Comparación. En ese sentido, se ha determinado un factor denominado Factor de Mercado que equivale a dividir el Valor Comercial obtenido con el Método de Comparación sobre el valor Comercial obtenido por el Método de Costos o Tasación Directa.

**2. CUADRO RESUMEN DE VALORIZACIÓN DISCRIMINADA POR CADA PREDIO**

DENOMINACIÓN	VALOR COMERCIAL (US\$)	VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (US\$)	VALOR SIMILAR A NUEVO (US\$)	VALOR DE REPOSICIÓN (US\$)	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO (US\$)
USUFRUCTO	98,269,165.49	78,615,332.39	71,724,197.15	63,117,293.49	78,615,332.39
USO FCR	50,092,522.95	40,074,018.36	43,186,730.42	25,480,170.95	40,074,018.36
Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR-19990	148,361,688.44	118,689,350.75	114,910,927.57	88,597,464.44	118,689,350.75

ÁREAS, VALORES UNITARIOS Y FACTORES	
DATOS GENERALES	
Área de Terreno (m2)	23,345.40
Área de Edificaciones (m2)	141,883.09
Total de áreas ocupadas U.I.	141,883.09
Total de áreas techadas U.I.	141,883.09
V. Unit de Terreno US\$/m2	2,560.00
VUE US\$/m2	Variable
Factor de Depreciación VE	0.89 y 0.60
Antigüedad (Años)	15 y 54



USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	PISO	Valor de Terreno US\$	Valor de Edificación (VE) US\$	Valor Total Del Predio (VTP) US\$	FM	Valor Comercial (US\$)
USUFRUCTO	1	Unidad Inmobiliaria N° 1	Sotanos 1, 2 y Semisotano	12,930,099.20	5,630,890.43	28,848,924.93	1.00	28,848,924.93
			Niveles 1 al 7		10,287,935.30			
	2	Unidad Inmobiliaria N° 2	Sotanos 1 y 2	2,454,425.60	1,194,354.06	5,283,510.84	1.00	5,283,510.84
			Niveles 1 al 2		1,634,731.19			
	3	Unidad Inmobiliaria N° 4	Sotanos 1 y 2	19,767,347.20	18,226,796.36	64,136,729.71	1.00	64,136,729.71
			Niveles 1 al 7		26,142,586.15			
SUB - TOTAL (II)				35,151,872.00	63,117,293.49	98,269,165.49		98,269,165.49
USO FCR	4	Unidad Inmobiliaria N° 3	Sotano 2	15,518,156.80	1,042,284.96	32,742,137.33	1.00	32,742,137.33
			Sotano 1		1,036,319.20			
			Nivel 1		766,383.39			
			Nivel 2		404,154.22			
			Nivel 3		444,160.55			
			Nivel 4		444,149.35			
			Nivel 5		444,160.55			
			Nivel 6		444,149.35			
			Nivel 7		444,149.35			
			Nivel 8		444,149.35			
			Nivel 9		444,149.35			
			Nivel 10		444,149.35			
			Nivel 11		444,149.35			
			Nivel 12		444,149.35			
			Nivel 13		444,149.35			
			Nivel 14		444,149.35			
			Nivel 15		444,149.35			
			Nivel 16		444,149.35			
			Nivel 17		444,149.35			
			Nivel 18		444,149.35			
			Nivel 19		457,036.01			
			Nivel 20		457,036.01			
			Nivel 21		457,036.01			
			Nivel 22		457,036.01			
			Nivel 23		457,036.01			
			Nivel 24		457,036.01			
			Nivel 25		457,036.01			
			Nivel 26		457,036.01			
			Nivel 27		457,036.01			
			Nivel 28		457,036.01			
			Nivel 29		457,036.01			
			Nivel 30		457,036.01			
			Nivel 31		457,036.01			
			Nivel 32		457,036.01			
			Azotea		469,922.67			
USO FCR	5	Unidad Inmobiliaria N° 5	Sotano 2	4,870,553.60	872.79	10,488,235.90	1.00	10,488,235.90
			Sotano 1		872.79			
			Nivel 1		1,232.18			
			Nivel 2		2,281.39			
			Nivel 3		2,281.39			
			Nivel 4		2,281.39			
			Nivel 5		2,281.39			
			Nivel 6		2,698,162.47			
			Nivel 7		2,907,416.54			
	6	Unidad Inmobiliaria N° 6	Sotano 2	3,933,644.80	1,238,456.69	6,401,680.47	1.00	6,401,680.47
			Sotano 1		1,229,578.98			
	7	Unidad Inmobiliaria N° 7	Sotano 2	244,582.40	83,006.30	410,052.67	1.00	410,052.67
			Sotano 1		82,463.96			
	8	Unidad Inmobiliaria N° 8	Nivel 2	45,414.40	5,002.18	50,416.58	1.00	50,416.58
SUB - TOTAL (II)				24,612,352.00	25,480,170.95	50,092,522.95		50,092,522.95
TOTAL (I) + (II)				59,764,224.00	88,597,464.44	148,361,688.44		148,361,688.44

N°	Partida	UNIDAD INMOBILIARIA N° 1 VUE1: TIENDAS POR DEPARTAMENTO Y CINE		UNIDAD INMOBILIARIA N° 1 VUE2: ESTACIONAMIENTOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 VUE3: ALMACÉN, DEPÓSITOS Y ESTACIONAMIENTOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 3 VUE4: OFICINAS (TORRE)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 3 VUE5: SÓTANOS (TORRE)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 4 VUE6: ÁREA REMANENTE (OFICINAS)	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38
2	Techos	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99
3	Pisos	D	171.78	H	43.41	H	43.41	C	194.74	H	43.41	D	171.78
4	Puertas y Ventanas	D	149.06	D	149.06	D	149.06	B	263.28	D	149.06	D	149.06
5	Revestimientos	F	112.60	I	0.00	I	0.00	F	112.60	I	0.00	F	112.60
6	Baños	B	138.13	H	0.00	H	0.00	C	95.82	H	0.00	B	138.13
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	A	533.91	B	389.84	B	389.84	A	533.91	B	389.84	B	389.84
Costo Unitario de Edificación (\$/)			2,257.85		1,734.68		1,734.68		2,352.72		1,734.68		2,113.78
Gastos Generales (15%)			338.68		260.20		260.20		352.91		260.20		317.07
Utilidad (15%)			338.68		260.20		260.20		352.91		260.20		317.07
IGV (18%)			406.41		312.24		312.24		423.49		312.24		380.48
Tipo de cambio			S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			893.48		686.45		686.45		931.02		686.45		836.47

N°	Partida	UNIDAD INMOBILIARIA N° 4 VUE7: ÁREA REMANENTE (ESTACIONAMIENTOS)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 5 VUE8: EDIFICIOS LONGITUDINALES (OFICINAS)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 5 VUE9: EDIFICIOS LONGITUDINALES (SÓTANOS)		UNIDAD INMOBILIARIA N° 6 VUE10: ESTACIONAMIENTOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 7 VUE11: DEPÓSITOS		UNIDAD INMOBILIARIA N° 8 VUE12: INGRESO A TORRE	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	B	593.38	H	0.00
2	Techos	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	A	558.99	H	0.00
3	Pisos	H	43.41	B	295.88	H	43.41	H	43.41	H	43.41	B	295.88
4	Puertas y Ventanas	D	149.06	C	170.16	D	149.06	D	149.06	D	149.06	I	0.00
5	Revestimientos	I	0.00	C	302.59	I	0.00	I	0.00	I	0.00	I	0.00
6	Baños	H	0.00	B	138.13	H	0.00	H	0.00	H	0.00	H	0.00
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	389.84	B	389.84	B	389.84	B	389.84	B	389.84	I	0.00
Costo Unitario de Edificación (\$/)			1,734.68		2,448.97		1,734.68		1,734.68		1,734.68		295.88
Gastos Generales (15%)			260.20		367.35		260.20		260.20		260.20		44.38
Utilidad (15%)			260.20		367.35		260.20		260.20		260.20		44.38
IGV (18%)			312.24		440.81		312.24		312.24		312.24		53.26
Tipo de cambio			S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			686.45		969.11		686.45		686.45		686.45		117.09



### 3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



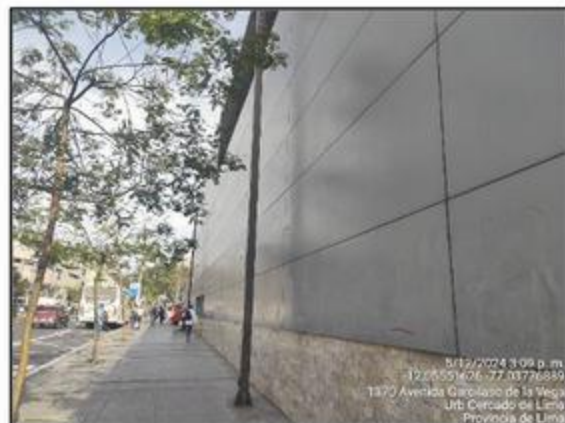
ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE

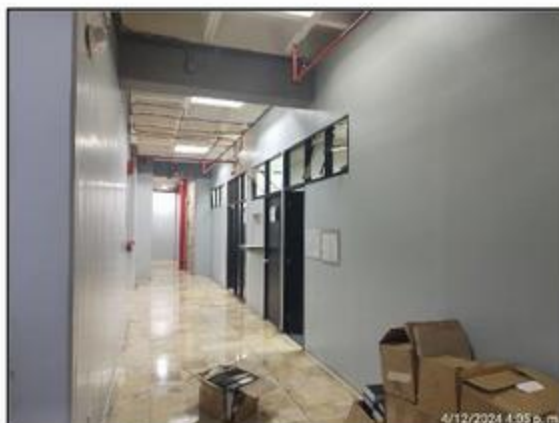


ENTORNO DEL INMUEBLE





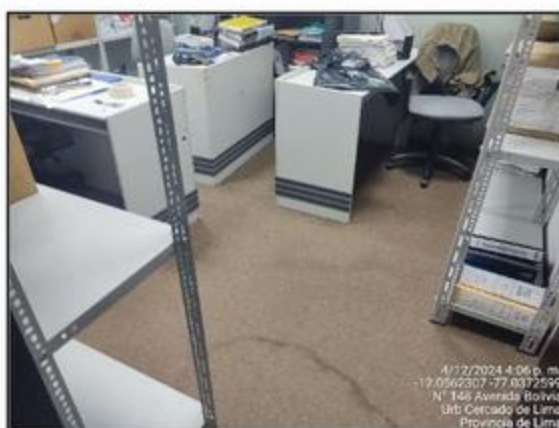
TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP

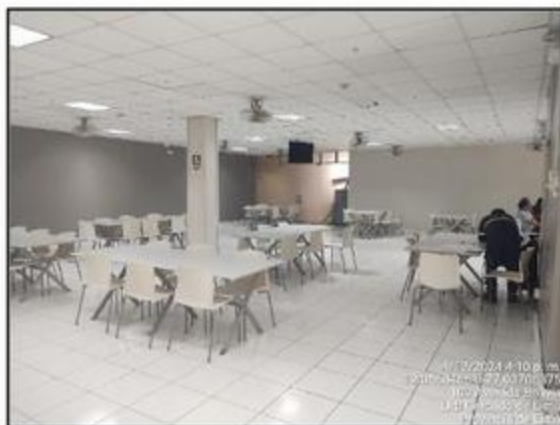


TORRE OFICINAS ONP





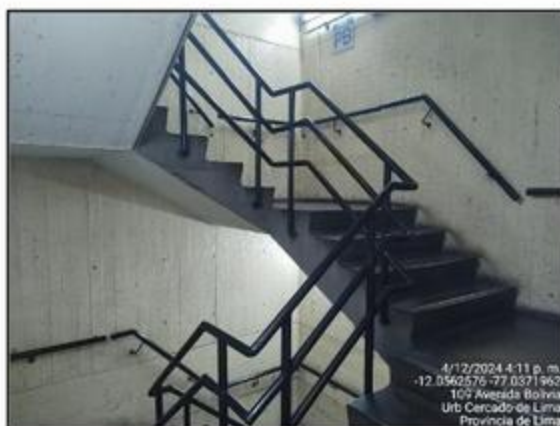
TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP

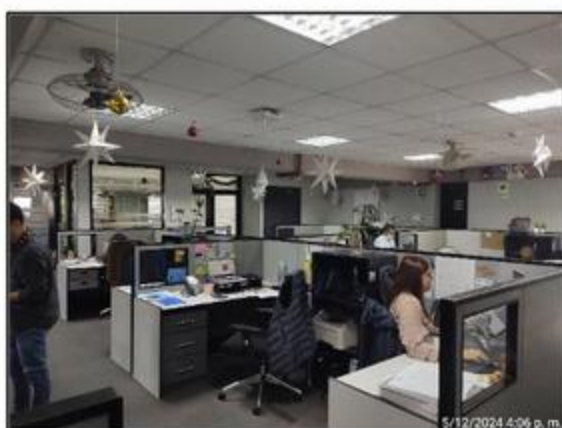




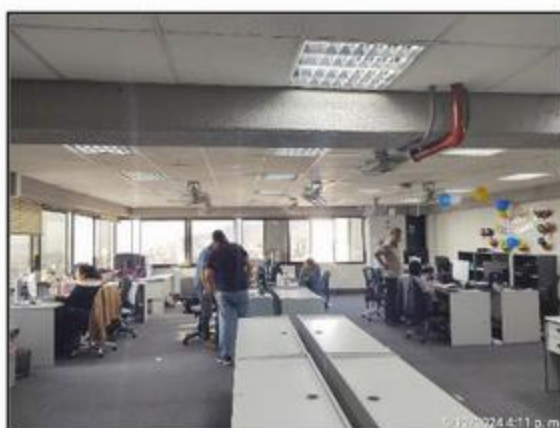
TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP



TORRE OFICINAS ONP





TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL





TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL



TIENDAS CENTRO COMERCIAL





ESTACIONAMIENTOS



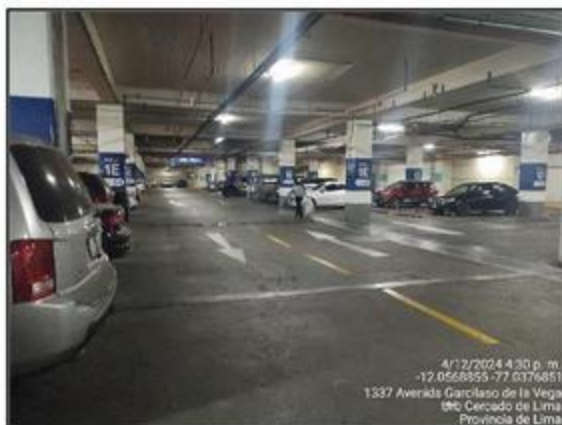
ESTACIONAMIENTOS



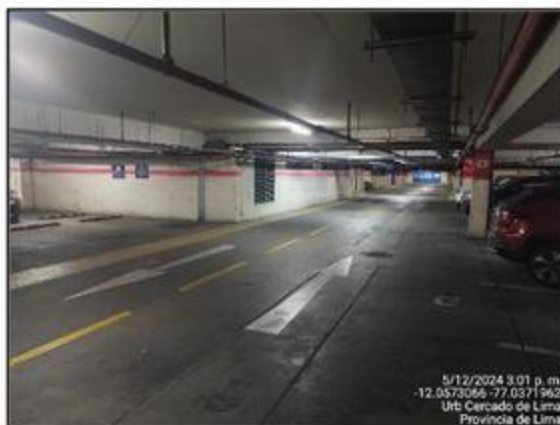
ESTACIONAMIENTOS



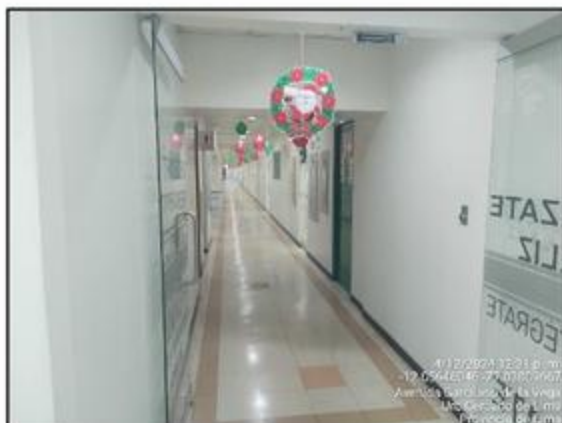
ESTACIONAMIENTOS



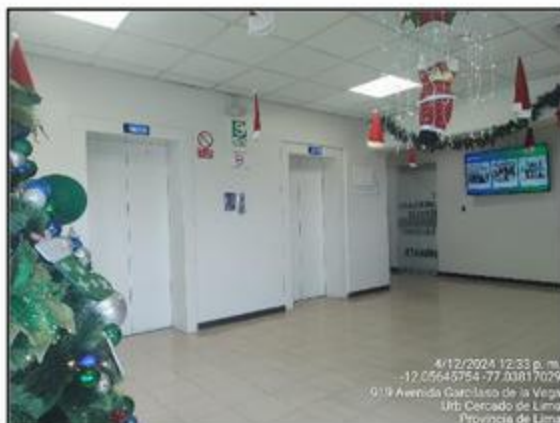
ESTACIONAMIENTOS



ESTACIONAMIENTOS



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES





OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



OFICINAS – EDIFICIOS LONGITUDINALES



4. EXCEL DE CUADRO DE VALORES DE TASACIÓN POR INMUEBLE DEL FCR AÑO 2024

ANEXO DE VALORIZACION																		
USO	ITEM	UNIDAD INMOBILIARIA	PISO	Área de Terreno m2	Valor Unit. Terreno US\$/m2	Valor de Terreno US\$	Área Techada m2	Valor Unitario de Edificación (VUE) US\$/m2	Valor de Edificación Sin depreciar (VUESO) US\$	Valor Similar Nuevo (VSN) US\$	Depreciación (D)	Valor de Edificación (VE) US\$	Valor Total Del Predio (VTP) US\$	FM	Valor Comercial (US\$)	Valor de Realización US\$	Valor de Reposición US\$	Valor Inmueble Ocupado (VIO) US\$
USUFRUCTO	1	Unidad Inmobiliaria N° 1	Sotanos 1, 2 y Semic sótano Niveles 1 al 7	5,050.82	2,560.00	12,930,099.20	9,321.50	686.45	6,398,719.13	6,398,719.13	0.88	5,610,890.43	28,848,924.93	1.00	28,848,924.93	23,079,139.94	15,918,825.73	23,079,139.94
	2	Unidad Inmobiliaria N° 2	Sotanos 1 y 2 Niveles 1 al 7	958.76	2,560.00	2,454,425.60	1,977.16	891.48	11,690,835.56	11,690,835.56	0.88	10,287,935.30	5,283,510.84	1.00	5,283,510.84	4,226,808.67	2,819,085.24	4,226,808.67
	3	Unidad Inmobiliaria N° 4	Sotanos 1 y 2 Niveles 1 al 7	7,721.62	2,560.00	19,767,347.20	30,173.04	686.45	20,712,268.60	20,712,268.60	0.88	18,226,796.36	64,136,729.71	1.00	64,136,729.71	51,309,383.77	44,369,382.51	51,309,383.77
	SUB - TOTAL (I)			13,731.20	15,180.00	35,151,872.00	92,777.80	4,875.75	71,724,197.15	71,724,197.15	0.88	63,117,293.49	98,269,165.49		98,269,165.49	78,615,332.39	63,117,293.49	78,615,332.39
USO FCR	4	Unidad Inmobiliaria N° 3	Sotano 2 Sotano 1 Nivel 1 Nivel 2 Nivel 3 Nivel 4 Nivel 5 Nivel 6 Nivel 7 Nivel 8 Nivel 9 Nivel 10 Nivel 11 Nivel 12 Nivel 13 Nivel 14 Nivel 15 Nivel 16 Nivel 17 Nivel 18 Nivel 19 Nivel 20 Nivel 21 Nivel 22 Nivel 23 Nivel 24 Nivel 25 Nivel 26 Nivel 27 Nivel 28 Nivel 29 Nivel 30 Nivel 31 Nivel 32 Azotea	6,061.78	2,560.00	15,518,156.80	808.57 											

Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albornoz  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020  
Ing. Carlos F. Abarca Morán  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 12650-PN-MVCS  
Ing. Claudio Chiriboga Vega  
CIP. 157119  
REPEV 3718-2021  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 2066269792

Se adjunta el archivo Excel como archivo adjunto.

CUADROS DE RESUMEN

ÁREAS, VALORES UNITARIOS Y FACTORES	
DATOS GENERALES	
Área de Terreno (m2)	23,345.40
Área de Edificaciones (m2)	141,883.09
Total de áreas ocupadas U.I.	141,883.09
Total de áreas techadas U.I.	141,883.09
V. Unit de Terreno US\$/m2	2,560.00
VUE US\$/m2	Variable
Factor de Depreciación VE	0.89 y 0.60
Antigüedad (Años)	15 y 54

Descripción	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			
	Valor Comercial US\$	Valor de Realización Inmediata US\$	Valor Similar a Nuevo US\$	Valor de Reposición US\$
TOTAL US\$	148,361,688.44	118,689,350.75	114,910,927.57	88,597,464.44
TOTAL S/	554,872,714.76	443,898,171.80	429,766,869.10	331,354,517.00
	TIPO DE CAMBIO S/. 3.74 /DOLAR			



## 5. RELACIÓN DE LAS PARTIDAS REGISTRALES DE CADA INMUEBLE

ITEM	N°	CÓDIGO	DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE INMUEBLE	PARTIDA N°
1	4	8	Lima / Lima / Lima	Centro Cívico y Comercial de Lima / Usufructo / FCR- 19990	Av. Paseo de la República, Av. Bolivia, Av. España y Av. Garcilaso de la Vega, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima	Unidad Inmobiliaria N° 1	11600601
2	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 2	11600602
3	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 3	11600603
4	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 4	11600604
5	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 3	11989139
6	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 8	11989140
7	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 4	12322062
8	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 5	12322063
9	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 6	12322064
10	4	8	Lima / Lima / Lima			Unidad Inmobiliaria N° 7	12322068
11	4	8	Lima / Lima / Lima			Partida Matriz	49069056

## 6. SUSTENTO ACREDITADO (MUESTRA REFERENCIAL)

### PREDIO URBANO 2024

Municipalidad Metropolitana de Lima

**PU**  
Predio Urbano

**ANEXO DE LA ACTUALIZACIÓN DE VALORES  
DEL IMPUESTO PREDIAL 2024**  
Anexo N° 0002  
N° A24444520240001  
Decreto Legislativo N° 775, Ley de Tributación Municipal y modificatorias, cuyo  
TUO se aprobó con D.S. N° 156-2004-EF

CÓDIGO DE  
CONTRIBUYENTE  
244445

FECHA DE EMISIÓN  
01/01/2024

**I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

APellidos y Nombres o Razón Social: FDO. CONSOLIDADO DE RESERV. PREVISIONALES  
DNI y N° de Documento de Identidad: RUC 20421413216

**II. DATOS DEL PREDIO**

UBICACIÓN DEL PREDIO: AV BOLIVIA N° 120-144, CERCADO DE LIMA  
CÓDIGO DEL PREDIO: 100037304

FECHA ADQUISICIÓN: 31/12/2008  
AFECTACIÓN: Insuficiente  
USO DEL PREDIO: Sede de entidad pública  
CONDICIÓN ESPECIAL DEL PREDIO: Iga  
CATEGORÍA DE DEPRECIACIÓN SEGÚN USO DEL PREDIO: Tenda-Depósito

**III. DETERMINACIÓN DEL AUTOVALUO**

**3.1 VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

NIVEL	MATERIAL	ESTADO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	CATEGORÍA*	VALOR UNITARIO POR M² (S/)	INCREMENTO % (S/)	FACTOR DEPRECIACIÓN (K)	VALOR UNITARIO FINAL POR M² (S/)	ÁREA CONSTRUIDA M² (S/)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (S/)
1	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	496.76	647,821.21
2	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.30	1,038,334.21
3	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
4	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
5	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
6	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
7	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
8	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
9	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
10	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
11	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
12	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
13	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
14	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
15	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21
16	1	1	1975	SAC	1,311.21	0.00	0.00	1,311.21	791.21	1,038,211.21

**3.2 VALORIZACIÓN DEL TERRENO**

ÁREA DE TERRENO (m²): 0.30  
ÁREA COMÚN DE TERRENO (m²): 4.96430  
ÁRANCL\* x m² (S/): 1,027.00  
VALOR TOTAL DEL TERRENO (S/): 4,996,242.03

**IV. VALORES AGREGADOS**

[\*] VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (S/): 23,892,444.85  
VALOR TOTAL DEL TERRENO (S/): 4,996,242.03  
VALOR TOTAL DE OTRAS INSTALACIONES\* (S/): 172,444.21  
[\*] VALOR TOTAL DEL PREDIO (S/): 25,061,131.09  
[K] PORCENTAJE DE PROPIEDAD (%): 100.00  
[K] VALOR DEL PREDIO AFECTO\* (S/): 25,061,131.09

\*Aprobado por R. M. N° 469-2023-VIVIENDA.  
\*Aplica el valor por m² a construcciones a partir del quinto nivel, de acuerdo a la R. M. N° 469-2023-VIVIENDA.  
\*Valor de Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes según Resolución Jefatural N° 001-00000000129.  
\*En función al porcentaje de propiedad declarado por el contribuyente o responsable.  
\*Aprobado por R. M. N° 388-2023-GR/75.

Página: 46 de 189  
N° de cuadernillo: 810

## PARTIDA REGISTRAL 2024

*Chavez v. b.*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20562803792

ing, Claudia Chavez Miranda  
RECEIVED 3770 - 2021  
EXP 157119  
DOI: 10.2020-1110-AMMS-001935

ARQ. ANALUCIA CASTILLO VALDERRIVERO  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024

*Yuly Elizbeth Rojas Albarrán*  
Ing. Yuly Elizbeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

  
 MRG. CARLOS F. ABARCAMORÁN  
 CAP N° 16483  
 AGENTE INMOBILIARIO  
 N° 10550-PN-MVCS

[illegible]



**D. COMENTARIOS Y SUGERENCIAS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL INMUEBLE**

- El inmueble cuenta con zonificación ZTE – 1 (Zona de Tratamiento Especial 1), y se emplaza en un entorno consolidado – heterogéneo, que le permite usos compatibles como algunos tipos de comercio, administrativo y de vivienda, según las restricciones municipales.
- La zona donde se ubica corresponde al Centro Histórico de Lima, con acceso desde las avenidas Avenida Garcilaso de la Vega, Avenida Grau, Avenida 28 de Julio y Avenida Tacna, cuenta con una estación del Metropolitano, por lo que el tráfico y afluencia de personas es abundante.
- Debido al alto tránsito en el Centro Comercial y zonas aledañas, tanto las áreas en Usufructo como las de uso del FCR, cuentan con alta demanda comercial, tanto en locales comerciales, oficinas y otros. Por consiguiente, se recomienda seguir alquilando a corto plazo para obtener rentas y ejecutar una venta a mediano plazo.

*Chavez*  
Oscar Félix Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20662609792

*Chavez*  
Ing. Claudio Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 000-2004-INENQUINCS-00PICS

*Castillo*  
ABD. ANALUCIA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2011-INENQUINCS-00PICS

*Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Abarcá*  
ABD. CARLOS E. ABRACA MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 10650-PN-MVCS